

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**Sezione Fallimenti**

**R.F. 55/13**

Fallimento: **IMMOBILIARE GELSOMINO s.r.l. in liquidazione**  
Giudice Delegato: **dott. Franco DAVINI**  
Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

**RELAZIONE DI STIMA**

*delle quote di multiproprietà immobiliare, degli appartamenti  
siti in Comune di Rapallo, località Saltincielo di S. Michele di  
Pagana, facenti parte del complesso residenziale denominato  
“Logge di San Michele” in Via Pietrafredda*

**26) Appartamento civ. 15 con annesso posto auto n. 55**

**GEOM. LUIGI LANERO - Via Magnaghi 2/7 sc. d. - GENOVA - tel. 010/585366**

Descrizione

Tipologia: **Bilocale**

Posti letto: **6**

Vista mare: **si**

L'appartamento con accesso indipendente dalla strada condominiale, è situato nelle vicinanze della fermata della navetta, del solarium con la piscina e del circolo ricreativo .

L'appartamento è ubicato al piano seminterrato ed è composto da: soggiorno dotato di divano letto, tinello con angolo cottura e divano letto, disimpegno, camera da letto matrimoniale con un "oblo" di aerazione nell'intercapedine, servizio igienico senza finestra e giardino da cui si transita per accedere nell'appartamento .

È annesso all'appartamento un posto auto scoperto, distinto con il numero 55 (ad uso perpetuo ed esclusivo), ubicato nel piazzale a monte e delimitato .

Componenti edilizie costruttive

- infissi esterni: serramenti e persiane in legno;
- infissi interni: porte in legno;
- angolo cottura: rivestimento parziale dell'angolo cottura con piastrelle ingres porcellanato da cm 30 x 30;
- bagno: pavimento e pareti parzialmente rivestite (H = m 2,10) in piastrelle di gres porcellanato da cm 11 x 26, soffitto in tinta, sanitari: vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno;
- pavimenti: nelle stanze in piastrelle di gres porcellanato da cm 30 x 30;
- pareti e soffitti: in tinta;
- impianti: produzione di acqua calda e riscaldamento centralizzati con bocchette di aerazione .

Periodo di godimento turnario



13/52 settimane così ripartite:

| <i>Periodo</i>     |               | <i>Valore della settimana</i>  |
|--------------------|---------------|--------------------------------|
| <i>settimana</i>   | <i>numero</i> | <i>espresso in percentuale</i> |
| dal 4/2 al 11/2    | 5             | 1,0                            |
| dal 11/2 al 18/2   | 6             | 1,0                            |
| dal 4/3 al 11/3    | 9             | 1,0                            |
| dal 11/3 al 18/3   | 10            | 1,0                            |
| dal 16/9 al 23/9   | 37            | 1,8                            |
| dal 23/9 al 30/9   | 38            | 1,8                            |
| dal 30/9 al 7/10   | 39            | 1,1                            |
| dal 7/10 al 14/10  | 40            | 1,1                            |
| dal 14/10 al 21/10 | 41            | 1,1                            |
| dal 21/10 al 28/10 | 42            | 1,1                            |
| dal 18/11 al 25/11 | 46            | 0,8                            |
| dal 25/11 al 2/12  | 47            | 0,8                            |
| dal 2/12 al 9/12   | 48            | 0,8                            |

Calcolo superficie virtuale

Superfici lorde commerciali

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Locali principali                          | mq 47 |
| Locali sul retro                           | mq 12 |
| Giardino                                   | mq 26 |
| Posto auto scoperto nel piazzale (segnato) | mq 11 |

$\text{mq } (47 \times 1,00) + \text{mq } (12 \times 0,60) + (26 \times 0,10) + (11 \times 0,45) = \text{mq } 61,75$  che si arrotonda a

**mq 62,0**

Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo, con i seguenti dati:



Appartamento

Foglio 34 - Mappale 962 - Sub. 127 - Via Pietrafredda n. 15 - Piano S1 -  
Categoria A/2 - Classe 3 - Vani 3 - R.C. € 650,74 .

Posto auto scoperto

Il posto auto scoperto non risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo .

Confini

L'appartamento, con giardino annesso, così confina, partendo da nord e in senso orario:

- intercapedine, appartamento civ. 13, strada condominiale, appartamento civ. 17 e intercapedine .

Il posto auto annesso così confina, partendo da nord e in senso orario:

- posto auto n. 56, strada condominiale, posto auto n. 54 e muro di contenimento piazzale soprastante .

Regolarità urbanistico-edilizia e catastaleUrbanistico-edilizia

In relazione a quanto sopra esposto in merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'intero complesso immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Rapallo, per l'unità immobiliare in questione è stata rintracciata domanda di condono edilizio presentata il 30.12.1985, per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 7074 del 18.4.1997, per cambio di destinazione d'uso dei locali da accessori ad abitativi .

Dal raffronto eseguito dallo scrivente tra la planimetria dello stato attuale e la planimetria allegata al condono edilizio, non si sono riscontrate difformità rilevanti .

Per l'unità immobiliare in questione non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità come richiesto nella pratica di sanatoria rilasciata dal Comune



di Rapallo .

Dal raffronto eseguito dallo scrivente tra la planimetria dello stato attuale e la planimetria allegata al condono edilizio, si sono riscontrate le seguenti difformità: la realizzazione di una tramezza di divisione tra il disimpegno e la camera da letto .

Tali difformità interne potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di pratica di sanatoria per opere interne realizzate tra il 1985 e il 2005 ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/2008 .

#### Catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale e la planimetria catastale, si è riscontrata un'unica difformità consistente nella realizzazione di una tramezza di divisione tra il disimpegno e la camera da letto .

Per regolarizzare tale difformità sarà necessario presentare una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni .

#### Valutazione punto a)

Sulla base di quanto esposto al punto 6) della relazione, il valore dell'intero immobile risulta pari a:

$\text{mq } 62,0 \times \text{€}/\text{mq } 2.900,00 = \text{€ } 179.800,00$  che si arrotonda a **€ 180.000,00**

Il valore delle singole settimane (tra parentesi il numero della settimana) di godimento turnario risulta pertanto pari a:

|                  |      |                                           |            |
|------------------|------|-------------------------------------------|------------|
| dal 4/2 al 11/2  | (5)  | $\text{€ } 180.000,00 \times 1,0 / 100 =$ | € 1.800,00 |
| dal 11/2 al 18/2 | (6)  | $\text{€ } 180.000,00 \times 1,0 / 100 =$ | € 1.800,00 |
| dal 4/3 al 11/3  | (9)  | $\text{€ } 180.000,00 \times 1,0 / 100 =$ | € 1.800,00 |
| dal 11/3 al 18/3 | (10) | $\text{€ } 180.000,00 \times 1,0 / 100 =$ | € 1.800,00 |
| dal 16/9 al 23/9 | (37) | $\text{€ } 180.000,00 \times 1,8 / 100 =$ | € 3.240,00 |
| dal 23/9 al 30/9 | (38) | $\text{€ } 180.000,00 \times 1,8 / 100 =$ | € 3.240,00 |
| dal 30/9 al 7/10 | (39) | $\text{€ } 180.000,00 \times 1,1 / 100 =$ | € 1.980,00 |



|                    |      |                            |                   |
|--------------------|------|----------------------------|-------------------|
| dal 7/10 al 14/10  | (40) | € 180.000,00 x 1,1 / 100 = | € 1.980,00        |
| dal 14/10 al 21/10 | (41) | € 180.000,00 x 1,1 / 100 = | € 1.980,00        |
| dal 21/10 al 28/10 | (42) | € 180.000,00 x 1,1 / 100 = | € 1.980,00        |
| dal 18/11 al 25/11 | (46) | € 180.000,00 x 0,8 / 100 = | € 1.440,00        |
| dal 25/11 al 2/12  | (47) | € 180.000,00 x 0,8 / 100 = | € 1.440,00        |
| dal 2/12 al 9/12   | (48) | € 180.000,00 x 0,8 / 100 = | <u>€ 1.440,00</u> |

Totale **€ 25.920,00**

Valutazione punto b)

Considerando una riduzione del 10% per l'acquisto immediato, il valore delle intera quota del immobile in questione è pari a:

€ 25.920,00 - 10% = € 23.328,00 che si arrotonda a **€ 23.300,00** .

Genova, 30 luglio 2015



----- o o o -----

**ELENCO ALLEGATI**

- Planimetria stato attuale appartamento;
- Planimetria catastale appartamento;
- Visura catastale appartamento;
- Concessione edilizia in sanatoria;
- Documentazione fotografica .

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**Sezione Fallimenti**

**R.F. 55/13**

Fallimento: **IMMOBILIARE GELSOMINO s.r.l. in liquidazione**

Giudice Delegato: **dott. Franco DAVINI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

**RELAZIONE DI STIMA**

*delle quote di multiproprietà immobiliare, degli appartamenti  
siti in Comune di Rapallo, località Saltincielo di S. Michele di  
Pagana, facenti parte del complesso residenziale denominato  
“Logge di San Michele” in Via Pietrafredda*

**26) Appartamento civ. 15 con annesso posto auto n. 55**

**ALLEGATI**

**GEOM. LUIGI LANERO - Via Magnaghi 2/7 sc. d. - GENOVA - tel. 010/585366**